

# STADT EPPINGEN

LANDKREIS HEILBRONN

## BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET HIMMELREICH

M. : 1: 1000

**Genehmigt**

laut Verfügung des Landratsamts  
Heilbronn vom 3.6.1987



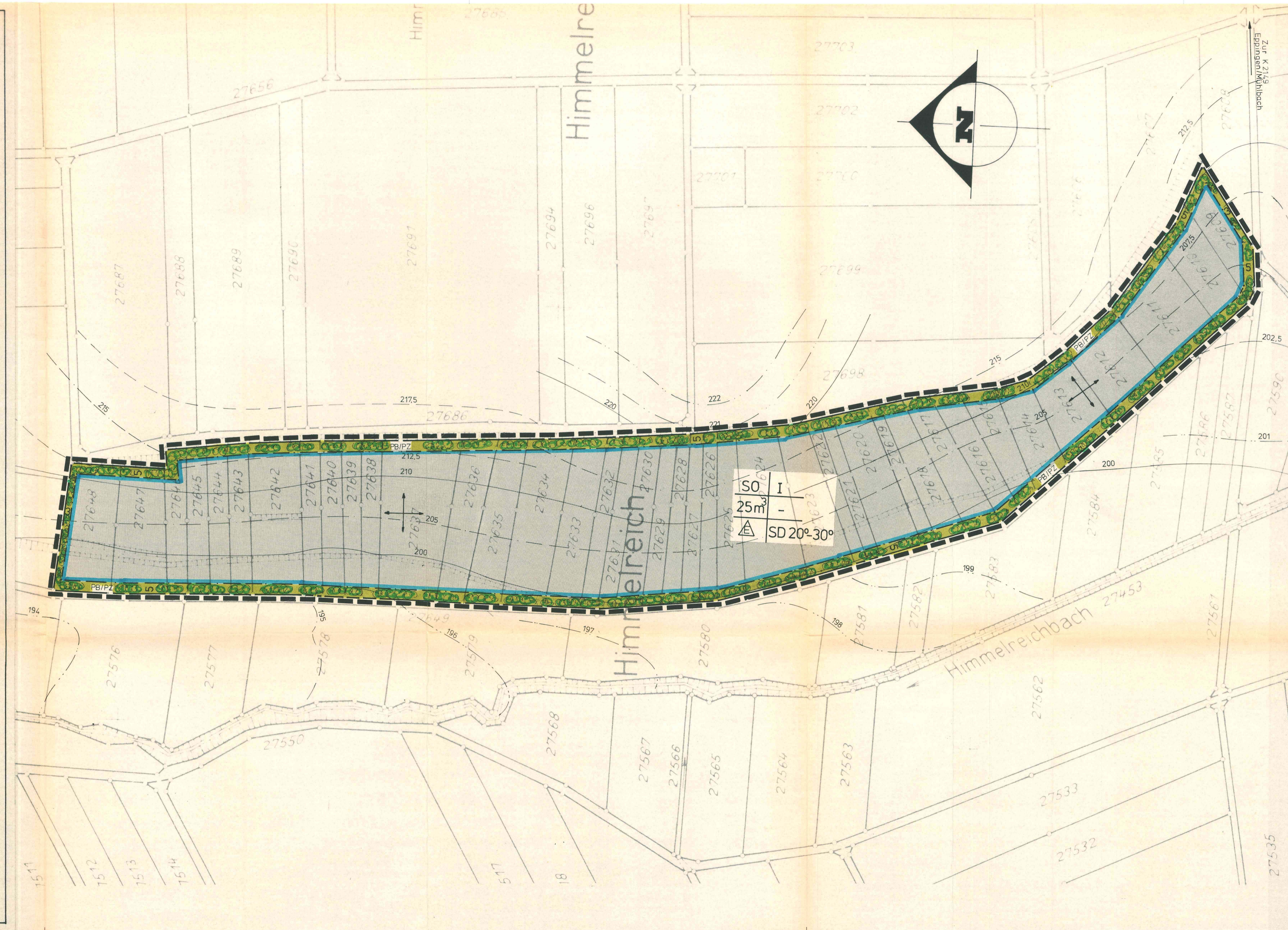
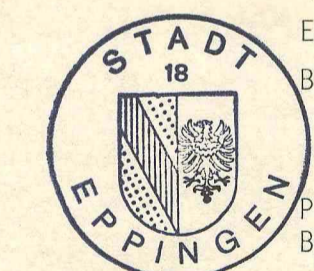
*[Signature]*

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BBauG) am 4. Febr. 1986
  - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BBauG) am 14. Febr. 1986 / 21. Febr. 1986
  - Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG am 14. Febr. 1986 / 25. Febr. 1986
  - Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss am 14. Okt. 1986
  - Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG) am 24. Okt. 1986
  - Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2 a Abs. 6 BBauG) vom 3. Nov. bis 3. Dez. 1986
  - Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BBauG am 27. Jan. 1987
  - Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BBauG) am 3. Juni 1987
  - Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG am 26. Juni 1987
- Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.  
Vermessungsamt Heilbronn, den 29.10.1986  
gez. Hagel

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN  
Amt III - Bauamt -  
Eppingen, den 4.2.1986/14.10.1986/27.1.1987  
Im Auftrag  
*[Signature]*  
gez.  
Czech  
Stadtverm.-Oberamtmann

Eppingen, den 27.1.1987/26.6.1987  
Bürgermeisteramt  
*[Signature]*  
Pretz  
Bürgermeister



### ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG, § 1 - 15 BauNVO):

SO - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG und § 16 - 21 BauNVO)

- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 25 m³ Umbauter Raum - Höchstmaß 25 m³
- SD 20°-30° Satteldach mit 20° - 30° Neigung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG):

- Stellung der baulichen Anlagen
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BBauG), -  
(die innere Aufgliederung ist unverbindlich):

- öffentliche Verkehrsflächen
- private Parkfläche
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG):

- öffentliche und private Grünflächen
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BBauG)

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG):

- Gehrecht (GR) und Fahrrecht (FR) zugunsten der ...

Flächen für Anpflanzungen (Pflanzzwang - PZ) mit Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG):

PZ Pflanzzwang - PZ: Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

Bindungen für best. Bepflanzungen (PB) und deren Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG:

PB Pflanzbindung - PB: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Außenanlagen und Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) BBauG):

- Festlegung der zulässigen Einzäunung

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Baumasse	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung



# STADT EPPINGEN

LANDKREIS HEILBRONN

## **BEBAUUNGSPLAN**

GARTENHAUSGEBIET

## **HIMMELREICH**

SCHRIFTLICHE

FESTSETZUNGEN

### INHALTSVERZEICHNIS

- Anlage 1 – Schriftliche Festsetzungen
- 2 – Begründung
- 3 – Satzung
- 4 – Bebauungsplan



RECHTSGRUNDLAGEN

dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 29. Oktober 1986

gez. Hagel

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15.09.1977):

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

S0 - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte; - Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus).



- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO) Eingeschossig  
Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.  
Pro Gartengrundstück ist max. 1 Gartenhaus zulässig.
  
- 1.3 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO) offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.
  
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in der unüberbaubaren Fläche nicht zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO).
  
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) siehe Planeintrag
  
- 1.6 Mindestgrundstücksgröße  
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG) Als Mindestgröße im SO-Gartenhausgebiet werden 500 m<sup>2</sup> pro Gartengrundstück festgesetzt.  
Ausnahmsweise ist die Errichtung von Gartenhäusern auf kleineren Grundstücken zulässig, sofern die Grenzabstände der Landesbauordnung eingehalten werden können und die Unterschreitung von 500 m<sup>2</sup> bei der Planaufstellung (Satzungsbeschluß) bereits bestand.
  
- 1.7 Pflanzzwang (PZ) und Pflanzbindung - (PB)  
(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BBauG) a) Pflanzzwang - (PZ):  
Die Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

b) Pflanzbindung - (PB):

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

1.8 Geh- und Fahrrecht (GR + FR)  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Auf den mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Geh- und Fahrrecht beeinträchtigen, unzulässig.

Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der angrenzenden Grundstücke muß jederzeit gewährleistet sein.

1.9 Mindestabstand vom Wald  
(§ 4 Abs. 3 LBO)

Von den Waldgrundstücken ist für Gartenhäuser ein Mindestabstand von 30 m vom Wald einzuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Dachform, Dachneigung  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach, 20 ° - 30 °

2.2 Dachdeckung  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsstoffe.



2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Zumindest teilweise holzverschalt
- b) Farbton: erdbraun, gedeckte Holzfarbtöne
- c) Unzulässig: Kunststoffe und Metall

2.4 Äußere Gestaltung anderer baulicher Anlagen

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Stützmauern sind bis max. 1 m Höhe zulässig
- b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig
- c) Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig

2.5 Einfriedigungen

(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,30 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metall-, Beton- oder Holzpfosten zu verwenden.

Abstand zur öffentlichen Weggrenze mind. 0,80 m, sofern im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

2.6 Gebäudehöhe

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen und von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.

## 2.7 Stellplätze

(§ 73 (1) 5 LBO und § 12 (2 und 6) BauNVO)

Das Abstellen der Fahrzeuge ist nur auf den Gartengrundstücken zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Eine Überdachung ist nicht zulässig. Die Stellplätze bzw. deren Zufahrten sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Das Abstellen von Wohnwagen ist nicht zulässig.

## NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG):

### 3.1 Hinweis auf Landschaftsschutzgebiet und Naturparkgebiet für die So-Gebiete "Bienhölde" und "Langenberg"

Der gesamte Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Ottilienberg-Ravensburg und im Gebietsbereich des Naturparks Stromberg.

Auf die entsprechende Rechtsverordnung bzw. getroffenen Ausnahmen für das Gartenhausgebiet wird hingewiesen.



VERFAHRENSVERMERKE:

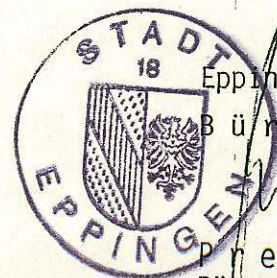
Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BBauG)	am 4. Febr. 1986
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BBauG)	am 14. Febr. 1986 / 21. Febr. 1986
Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG	am 14. Febr. 1986 / 25. Febr. 1986
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluß	am 14. Okt. 1986
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	am 24. Okt. 1986
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	vom 3. Nov. bis 3. Dez. 1986
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gemäß § 10 BBauG	am 27. Jan. 1987
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BBauG)	am 3. Juni 1987
Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG	am 26. Juni 1987

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN  
 Amt III - Bauamt -  
 Eppingen, den 4.2.1986/14.10.1986/27.1.1987

Im Auftrag



gez. Czech  
 Stadtverm.-Oberamtmann



Eppingen, den 27.1.1987/ 26.6.1987  
 Bürgermeisteramt  
 Pretz  
 Bürgermeister